

Kľúčové údaje

Čistá hodnota majetku

1 013 579 490 EUR

365.invest

Správca fondu

365.bank

Depozitár

2007

Rok vzniku

EUR, CZK

Menová expozícia

min. **3 roky**

Investičný horizont

prvá **500 EUR**, následne **50 EUR**

Jednorazové investovanie

min. **20 EUR**

Pravidelné investovanie

Ukazovateľ rizika



Investičná stratégia

Najväčší realitný fond na slovenskom trhu s **16-ročnou históriou**, ktorý tvoria nehnuteľnosti situované na **Slovensku** a v **Čechách**. Diverzifikované portfólio zahŕňa všetky segmenty, od **administratívnych budov**, cez **nákupné centrá**, **industriálne haly**, **rezidenčné projekty** až po **pozemky** pripravené na **budúcu výstavbu**. Cieľom investičnej stratégie fondu je zabezpečiť **nízke riziko**

spojené s **atraktívnymi výnosmi**. Fondu sa darí udržiavať stratégiu vďaka **diverzifikácii portfólia**, **kvalitnému riadeniu** nehnuteľností a **dôkladnej analýze** potenciálnych nových investícií. Výnosy pre investorov generujú najmä **príjmy plynúce z nájmov** jednotlivých nehnuteľností ako aj samotné **zhodnocovanie budov v čase**, vďaka čomu rastie **čistý majetok fondu**.

Výkonnosť

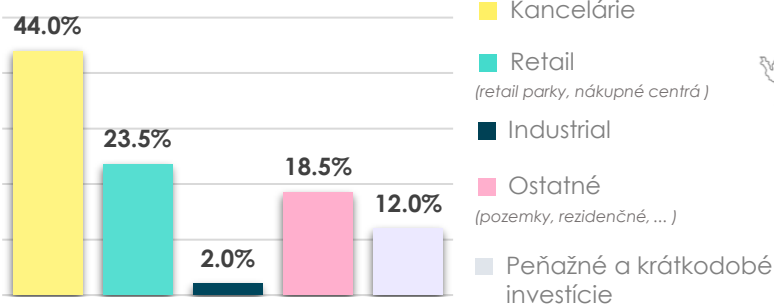
Poplatky

Od vzniku	4,37 % p.a. 99,98 %	Vstupný (pobočka)	max. 1,50 %* (z ceny PL)
Od začiatku roka	2,03 %	Vstupný (digital)	0,00 %
1 rok	6,01 %	Výstupný	0,00 % (pri výstupe do 3 rokov 2,00 %)
6 mesiacov	2,03 %	Správčovský	1,85 %**
3 mesiace	1,12 %	Depozitársky	0,15 %**

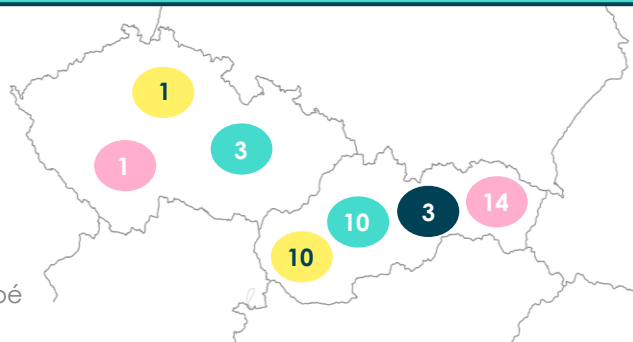
* Uplatňuje sa iba pri jednorazovej investícii

** Z priemernej čistej hodnoty majetku

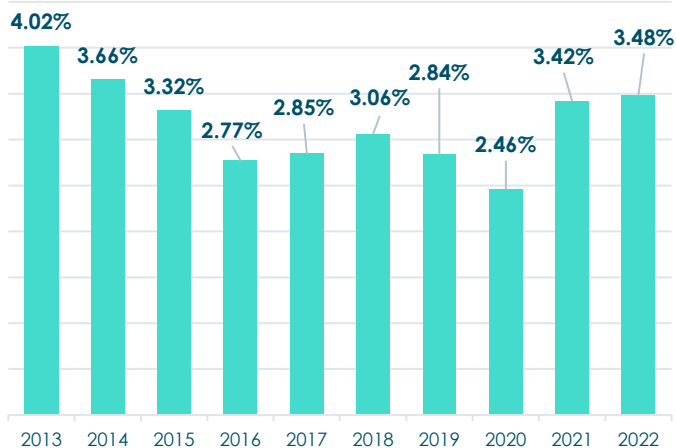
Zloženie majetku fondu



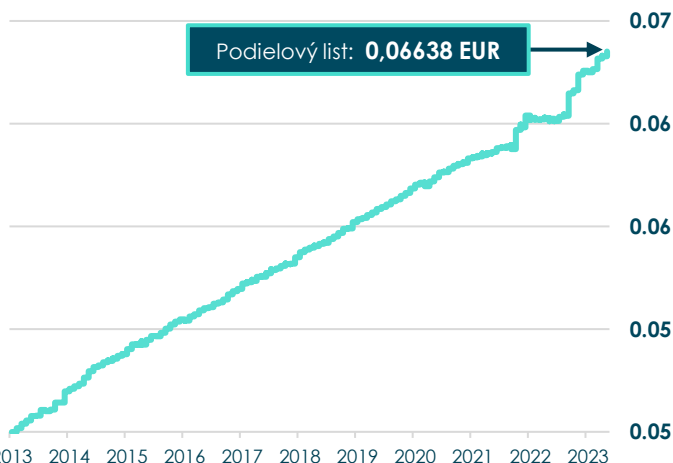
Počet realitných projektov



Historická výkonnosť

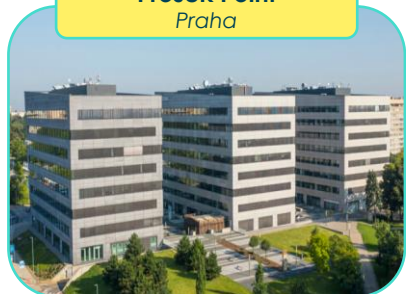


Vývoj podielového listu v čase



Vybrané projekty

Prosek Point
Praha



Westend Gate
Bratislava



Citypark
Jihlava



Tower 115
Bratislava



Eperia
Prešov



IGY Centrum
České Budějovice



Vybraných 10 realitných investícií

Projekt	Segment	Lokalita	Rok kúpy	Plocha	Hlavní nájomcovia
Prosek Point	Kancelárie	Praha	2015	27 424 m ²	Česká sporitelňa, Kooperativa, Covidien
Westend Piazza	Kancelárie	Bratislava	2018	32 347 m ²	Štatistický úrad SR, Siemens
Tower 115	Kancelárie	Bratislava	2015	37 876 m ²	MIRRI, Pfizer, TMR
OC Citypark	Retail	Jihlava	2021	27 961 m ²	Albert, C&A, New Yorker
Eperia	Retail	Prešov	2016	32 905 m ²	H&M, New Yorker, Planeo
River park C/D	Kancelárie	Bratislava	2015	22 124 m ²	J&T Banka, JTRE, KPMG
IGY Centrum	Retail	České Budějovice	2022	25 948 m ²	Allianz, SPORTISIMO, ALBI
Westend Gate	Kancelárie	Bratislava	2015	35 813 m ²	Národná diaľničná spol. TASR
Westend Square	Kancelárie	Bratislava	2015	21 569 m ²	Generali, Siemens, FLAGA
OC Géčko	Retail	České Budějovice	2021	11 851 m ²	Česká pošta, C&A, Komerční banka

Komentár portfólio manažéra

Prehľad trhu

Slovenské hospodárstvo čelí v posledných rokoch mnohým výzvam, ktoré však zatiaľ zvláda bez vážnejšej recesie. Budúcnosť výkonnosti našej ekonomiky bude závisieť najmä od schopnosti vlády čerpať eurofondy a plán obnovy, keďže spotreba domácností a export sú poslednou dobou v miernom úzadí. Podľa letnej [predikcie](#) Národnej banky (NBS), sa slovenský rast zrýchli v roku 2024, po stabilizácii úrovne inflácie. Tá kulminovala v jari a do konca roka sa očakáva jej pokles pod úroveň 10 %.

Logistika a priemysel

Priemyselný segment vzdoruje nepriaznivým podmienkam a preukazuje tak svoju atraktivitu a priaznivé vyhliadky ekonomiky do budúcnosti. Celková rozloha „Áčkových“ hál na Slovensku predstavuje 3,7 miliónov m². Najväčším priemyselným a logistickým developerom je CTP, s podielom na trhu 17,4 %. Celková neobsadenosť medzištvrtročne poklesla na 3,29 % koncom Q1 2023. Výnosy najlukratívnejších hál vzrástli medzištvrtročne o 10 bázických bodov na 5,85 %.

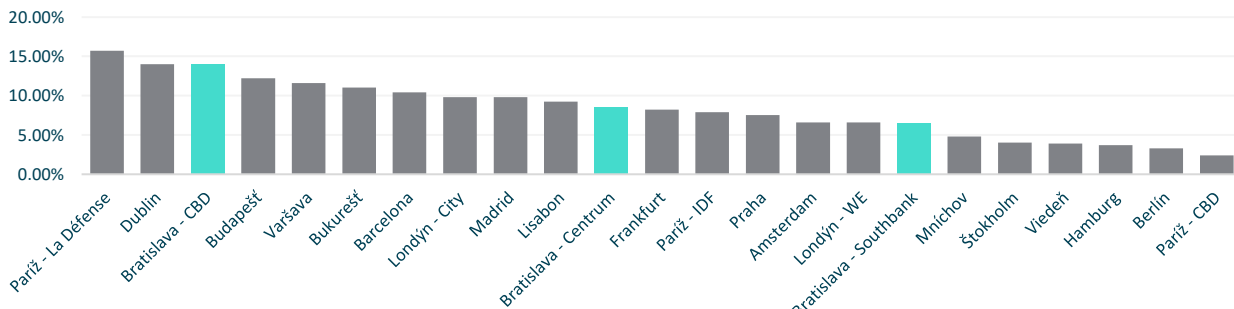
Retail

Vzhľadom na súčasné podmienky a saturáciu trhu obchodných centier začína čoraz viac developerov a potenciálnych nájomcov adaptovať konzervatívnejší prístup ohľadom nových developmentov, resp. rozširovania pobočkovej siete. Do popredia prichádzajú retail parky a sekundárne a terciárne mestá na Slovensku, ktoré vedia byť svojou lokálnou prítomnosťou bližšie ku konečnému zákazníkovi. [Maloobchodné tržby](#) v súčasnosti zaostávajú za minuloročnými úrovňami štvrtý mesiac v rade, akonáhle sa však inflácie vráti na jednociferné hodnoty, očakávame ich opätovný rast. V Českej republike sa pohybujú „prime rents“, teda nájom v najlukratívnejších lokalitách a obchodných centrách okolo 225 EUR na meter štvorcový za mesiac, zatiaľ čo na Slovensku je to okolo 65 EUR. V roku 2022 a Q1 2023 sa retailu v Česku darilo dobre, s maloobchodným predajom nad úrovňou pred pandémiou. Vlastníci budov investujú do opatrení na zníženie nákladov a dodržiavanie ESG štandardov. Online nakupovanie sa spomalilo po uvoľnení opatrení COVID-19.

Kancelárie

Kancelársky sektor má na Slovensku po 3 ťažkých rokoch pred sebou viacero sľubných príležitostí. Podľa najnovšieho [prieskumu](#) je takzvaná „show-up rate“, teda podiel počtu zamestnancov, ktorí sa počas týždňa ukážu v kancelárii, v regióne strednej a východnej Európy vyššia, než vo zvyšku starého kontinentu. 58 % firiem v Európe odpovedalo, že už pristúpili k optimalizácii svojich kancelárskych priestorov, v strednej a východnej Európe je to len 42 %. Ďalšou príležitosťou sú ESG certifikáty, 72 % investorov v Európe odpovedalo, že je ochotných priplatiť prémie minimálne 11 % ku kúpnej cene za budovu, ktorá spĺňa ESG štandardy. 62 % by si priplátilo dokonca o 20 % viac. V neposlednom rade tu máme štát, ktorý dlhodobo sídli v starých, opotrebovaných budovách. Ak chce ísť v budúcnosti príkladom a nasledovať zelený európsky trend, aj štátne inštitúcie môžu využiť ponuku viac ako 100 tisíc štvorcových metrov voľných priestorov v A+ a A budovách v Bratislave.

Miera neobsadenosti vybraných mestských častí v Európe



Zdroje (graf) : Savills, C&W

Zdroje (text) : ŠÚ SR, NBS, PropertyForum, CBRE, JLL



Štatút



Predajný
prospekt



Realitný
kompas



hello@365invest.sk
02/5960 2222



Ing. Pavol Hajdu,
MBA
Head of Fund
Management



Mgr. Tomáš Cár, MSc.,
MBA, PhD.
Head of Real Estate
Transactions



Ing. Radko Rozum
Head of Product
& Support



Ing. Erik Hegedúš
Head of Operations